

ZUNDEBT

Wonen midden in de natuur op Landgoed Weerijis



Aan de rand van het dorp Rijsbergen wordt een uniek project gerealiseerd: Landgoed Weerij's. Hier krijgen kopers de kans om op een grote kavel een landhuis, koetshuis of herenboerderij te bouwen. Midden in de natuur, maar toch op loopafstand van alle voorzieningen.

Somnium Real Estate uit Rijsbergen zette de ontwikkeling van Landgoed Weerij's zes jaar geleden in gang, vertelt projectontwikkelaar Wijnand van der Velden. "Het feit dat de locatie midden in de groenblauwe mantel ligt, maakt het project bijzonder. Het bevindt zich namelijk in de beekdalzone van het riviertje de Aa of Weerij's dat ontspringt in België. Tegelijkertijd hebben we te maken met een oud thema. Vroeger stond op deze plek een landhuis: 'Het Hof'. En nu komt hier opnieuw een landhuis met twee bijgebouwen: een herenboerderij en een koetshuis. Bij de toegang naar het landgoed verrijzen bovendien twee poortwoningen. Ook die kleinschaligheid maakt dit project bijzonder."

Wijnand van der Velden (Somnium Real Estate): "Wij houden zelf heel strak de regie over het openbare gebied. Voor de samenhang, dus om ook echt invulling te geven aan het thema, hebben we in de regels van het bestemmingsplan veel kunnen verankeren."



Kees van Hassel (Van Hassel Makelaars): "Doordat dit landgoed aan de zuidzijde ligt tussen het beekdal en Rijsbergen in, zijn de bushalte en de winkels op loopafstand."

LANDGOEDERENREGELING

Landgoed Weerij's is een project op basis van de landgoederenregeling, vertelt Kees van Hassel van Van Hassel Makelaars uit Zundert. "Deze regeling houdt in dat een woning een minimum aantal hectaren grond heeft, waarbij de eigenaar op een perceel van 5.000 m² een woning kan bouwen. De overige oppervlakte tot 7 hectare moet hij ook ten dienste stellen van de natuur, en in stand houden. Het gaat hier om een project met in totaal vijf kavels. Drie daarvan liggen binnen het landgoed zelf, twee net daarbuiten. Twee verkavelingen zijn ruim en behelzen samen bijna 16 hectare grond. De andere kavels zijn 2.500-3000 m²."

De locatie ligt niet alleen midden in de natuur, maar ook gunstig ten opzichte van zowel snelwegen als openbaar vervoer, vervolgt Van Hassel. "Ook dat maakt deze locatie aantrekkelijk. Rijsbergen ligt niet ver van de Belgische grens en slechts op 15 autominuten van bijvoorbeeld Breda."

Kopers Hans Schipper en Sandra Coster: "Je hebt de vrijheid in je achtertuin, en als je de straat uitloopt, heb je toch alle faciliteiten om de hoek."



Ook alle voorzieningen zijn dichtbij. Doordat dit landgoed eigenlijk aan de zuidzijde van Rijsbergen ligt tussen het beekdal en Rijsbergen in, zijn de bushalte en de winkels op loopafstand.”

VRIJHEID

De mogelijkheid om in een natuurgebied een boerderijwoning met een flinke stal nieuw te kunnen bouwen, was voor Hans Schipper en Sandra Coster een van de redenen om hier een kavel te kopen. “In the middle of nowhere, maar toch in het centrum van Rijsbergen, dat was wat ons trok. Je hebt de vrijheid in je achtertuin, en als je de straat uitloopt, heb je toch alle faciliteiten om de hoek. En bovenal de mogelijkheid om een boerderijwoning te bouwen met een stal of schuur van 250 m². Hobbymatig fokken wij namelijk paarden. Dit was kortom een prachtige kans”, aldus Schipper.

“Wij hebben daarbij architect Ad Schoenmakers uit Achtmaal in de arm genomen. Hij heeft zich toegelegd op het ontwerpen en verbouwen van oude boerderijen en leek ons een zeer geschikt persoon om samen met ons het idee gestalte te geven. Hij moest zich daarbij wel houden aan de regels van het beeldkwaliteitsplan dat voor ieder object op het landgoed geldt.”



OVER HET PROJECT LANDGOED WEERIJS

Project Landgoed Weerijis in Rijsbergen bevindt zich op een locatie midden in de natuur en toch dicht bij alle voorzieningen. Het project bestaat uit vijf verkavelingen. Drie kavels behoren tot het landgoed, twee kavels liggen daar net buiten en zijn bedoeld voor de bouw van twee poortwoningen. Op het landgoed zelf verrijzen een landhuis, koetshuis en een herenboerderij. Deze zijn bereikbaar via een centrale poort en oprijlaan. Voor de bouw van ieder object is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Wel dient men zich bij de bouw van de woning te houden aan de regels van het beeldkwaliteitsplan om het cultuurhistorische en natuurlijke karakter van het landgoed te borgen. De prijs van de kavels bedroeg 300.000 tot 500.000 euro. Het project is ontwikkeld door Somnium Real Estate uit Rijsbergen. Alle kavels zijn inmiddels verkocht. De bouw van de eerste woningen is gestart. Medio 2018 is het project helemaal gereed.

BEELDKWALITEITSPLAN

Dat beeldkwaliteitsplan heeft Somnium Real Estate opgesteld om het cultuurhistorische en natuurlijke karakter van het gebied te borgen, vertelt Van der Velden. “Wij houden zelf heel strak de regie over het openbare gebied. Voor de samenhang, dus om ook echt invulling te geven aan het thema, hebben we in de regels van het bestemmingsplan veel kunnen verankeren. Daarbij moet je denken aan een voorgeschreven bouwhoogte of een afwijkmogelijkheid om bijvoorbeeld een accent aan te brengen. En verder hebben wij eigenlijk alleen willen sturen op kwalitatieve randvoorwaarden, zoals materiaalgebruik.”

De samenwerking met de gemeente verloopt goed, al is landgoedontwikkeling wel een kwestie van een lange adem,

WONINGMARKT GEMEENTE ZUNDELT

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	31
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	104
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	3,6
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	304.616 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	2-onder-1-kap
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkopten 2017	31%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2017 IN ZUNDELT

• aantal woningen	9.280
• koopwoningen	73%
• appartementen	26%
• grondgebonden woningen	87%

* NVM, stand 15 november 2017

** NVM, januari t/m december 2017

*** De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkopen. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.

aldus Van der Velden. Het heeft dan ook jaren geduurd voor alle seinen op groen stonden. "Groen, landschap, recreatie, toegankelijkheid en dergelijke zijn in zo'n plan veel belangrijker dan in reguliere uitbreidingslocaties. Want ook het publiek krijgt toegang tot het landgoed."

VANZELFSPREKENDE SAMENWERKING

Vanaf het begin heeft Van Hassel geadviseerd en meegekeken bij dit project. "Vanaf het moment dat er meer duidelijkheid kwam en alle instanties, zoals het Bureau Beheer Landbouwgronden en het waterschap, met de neuzen

dezelfde kant op stonden, zijn we mogelijke kopers gaan benaderen. We hebben daartoe de kavels op funda gezet, en ook via Facebook acties uitgezet." Binnen enkele maanden waren alle kavels verkocht. Over de samenwerking met Van Hassel Makelaars is Van der Velden dan ook zeer te spreken. "Zij zijn onze vaste nieuwbouwmakelaar in de regio, en tevens nieuwbouwspecialist. Het is kortom een vanzelfsprekende samenwerking voor ons."

